

Compradores de Casa: Cuidado con el Fraude “Flipping”



Antes de comprar una casa, asegúrese de que no la está comprando de un “flipper” (volteador). Un “flipper” compra una casa barata y luego la vende por un precio que excede el valor real de la casa.

Las víctimas del “flipper” son aquellas personas que están buscando una casa para vivir pero creen que no tienen suficiente dinero o no califican para un préstamo de hipoteca. El “flipper” consigue que el comprador confíe en él al prometerle una casa y un préstamo aunque el comprador tenga el crédito malo y poco dinero. Estos compradores usualmente sienten que el “flipper” ésta realizando sus sueños de conseguirles una casa y un préstamo cuando nadie más pudiera hacerlo.

El “flipper” no le dice al comprador que el precio de venta de la casa es mucho más alto que el valor de la casa. El “flipper” arregla un préstamo de hipoteca para cubrir el precio de venta inflado, pero el préstamo está basado en una valoración falsa de la propiedad y muchas veces se exageran las ganancias y pertenencias del comprador. El “flipper” se lleva el dinero del préstamo de hipoteca, pero el comprador recibe una casa que no vale el préstamo que él o ella debe. Muchas veces el comprador no puede pagar el préstamo, y tan pronto como compra la casa, la pierde.

Tome Estos Tres Pasos Para Protegerse:

1. ESTUDIE LOS HECHOS.

Usted puede averiguar el valor de la casa antes de firmar un contrato.

No se confíe que el precio de venta es un precio de mercado justo. Necesita conseguir toda la información usted mismo. Pídale al vendedor que complete y firme la carta adjunta que se llama Declaración del Vendedor (Seller's Statement).

VEA LA DECLARACIÓN DEL VENDEDOR ADJUNTA →

Las respuestas del vendedor le dará la información que usted necesita para averiguar cual es el valor verdadero de la casa. Entonces, tome esta información y consulte con un consejero de compra de casa certificado o con un agente de bienes raíces que lo represente a usted como comprador.

Los consejeros de bienes raíces pueden educarlo en el proceso de compra de casa, revisar sus calificaciones para un préstamo, y ayudarlo a comprender lo que usted necesita hacer para convertirse en un dueño de casa. El agente de bienes raíces puede encontrar los precios de las otras casas en el mismo barrio para

Nota: El vendedor no es requerido por ley a llenar y firmar la Declaración del Vendedor. Sin embargo, el formulario completado le ayudará a tomar una decisión bien informada.

encontrar el valor de mercado justo, y puede representarlo al comprar la casa.

Confirme el nombre del último dueño de la casa, la fecha de la última venta, el último precio de venta al llamar al Maryland State Department of Assessments and Taxation. Para propiedades en Baltimore, el número es 410-767-8259 ó 8260, o visite la oficina en 6 St. Paul Street, onceavo piso, los días de semana entre las 8:30 y 5:00 p.m. Para propiedades en otras jurisdicciones, llame a la oficina de Assessments and Taxations de su área, que se encuentra bajo "State Government" en la guía de teléfono. También puede visitar la pagina del web al www.dat.state.md.us.

Si la información que usted descubre no concuerda con lo que le dice el vendedor, espérese. Busque consejo independiente.

2. NO SE CONFÍE SOLAMENTE EN EL VENDEDOR O EL PRESTAMISTA.

Busque consejo independiente antes de firmar un contrato para comprar una casa o aceptar un préstamo de hipoteca. Los "flippers" utilizan sus conocimientos y experiencia para aprovecharse de una persona que compra casa por primera vez. Hacen esto al conseguir que usted confíe y dependa de ellos para comprar la casa y obtener el préstamo. Su objetivo es obtener la mayor cantidad de dinero de la venta, y no ayudarlo a usted.

Hable con un consejero certificado de compra de casa o un agente de bienes raíces para el comprador antes de firmar un contrato para comprar una casa. Antes de que usted empiece a mirar casas, un consejero de compra de casa puede examinar con usted sus ingresos, pertenencias, crédito, las necesidades que tiene para una casa para ayudarlo a decidir cual es la mejor estrategia para arreglar su crédito y calificar para un préstamo. Lo



pueden ayudar a recopilar la información necesaria para determinar si una casa específica vale el precio que el vendedor quiere por ella.

Busque consejo de una organización independiente – no una

que esta afiliada con el vendedor o el prestamista. Para información sobre un consejero de compra de casa, llame al Maryland Center for Community Development al 1-888-949-6677. Un agente de bienes raíces para el comprador puede representarlo para encontrar una casa con un precio justo que usted pueda comprar y a negociar con el vendedor.

Usted tiene derecho a escoger su propio consejero de compra de casa, agente de bienes raíces, prestamista de hipoteca, tasador, e inspector de vivienda. No confíe en que el vendedor o el agente del vendedor tome esas decisiones por usted.

Representación legal gratuita está disponible para compradores de casa por primera vez que estén comprando una casa por menos de \$125,000 en Baltimore. Un abogado le aconsejará, revisará sus documentos y lo representará en el proceso de negociación. Comuníquese con Civil Justice, Inc., al 410-779-7780 antes de firmar un contrato y preferiblemente antes de hacer una oferta para una casa.

3. CONOZCA LOS SÍNTOMAS DEL "FLIPPING."

No permita que el vendedor lo apure a firmar el contrato.

El **precio de venta** tal vez no refleja el valor real de la casa si:

- ▲ El vendedor o prestamista no contesta sus preguntas sobre el precio y la condición de la casa.
- ▲ La persona con la que están comunicándose no tiene su nombre en el titulo de la propiedad. La propiedad puede haber sido vendida recientemente a un precio mucho menor y la persona la esta tratando de vender lo mas pronto posible para hacer una ganancia rápida. Averigüe con que derecho la persona esta vendiendo la propiedad.
- ▲ El precio de la casa es mucho más alto que el precio de casa similares que se han vendido recientemente en el barrio.
- ▲ El vendedor le permite que usted se mude inmediatamente, antes de haber comprado la casa, o le ofrece alquiler gratis.

▲ La casa está en malas condiciones y el vendedor le promete hacer reparaciones antes o después de la compra de la casa, pero se rehúsa a poner esas promesas por escrito o en el contrato.

El **préstamo de hipoteca** puede ser fraudulento o más de lo que usted puede pagar sí:

▲ El vendedor le dice que él o ella puede conseguirle un préstamo aunque usted tenga el crédito muy malo, o le ofrece prestarle dinero para que pague sus deudas, pero no informa de su mal crédito o del dinero para sus deudas en la aplicación para el préstamo de hipoteca.

▲ El vendedor o el prestamista quiere darle un “regalo” o “beca” o consigue que algún pariente o amigo le dé un regalo para la entrada o gastos de cierre, pero no incluye la información en la aplicación para el préstamo de hipoteca.

▲ El vendedor le dice que puede comprar una casa por la misma cantidad por la que arrienda. Muchas veces el vendedor no le informa sobre los gastos involucrados en la compra de una casa, como el seguro, impuestos, gastos de electricidad y gas, y reparaciones.

▲ El vendedor quiere hacer todos los arreglos para conseguir el préstamo de hipoteca, inspectores, y el cierre, o le dice que no es necesario que busque consejería independiente o que busque en otro lugar por un préstamo mejor.

▲ El vendedor o prestamista exagera sus ingresos y pertenencias, o no menciona verdaderamente sus deudas, para hacer que su aplicación se vea mejor. Puede que le pida que invente información sobre un segundo trabajo, o que trabaja independientemente, o sobre-tiempo trabajado para aumentar la cantidad de sus ingresos.

Nota: Los métodos mencionados no siempre son ilegales, pero son señales de que debe detenerse, informarse de los hechos y conseguir consejo independiente.

Cuando decida comprar una casa, no se olvide de:

1. Hacer que la casa sea inspeccionada por un inspector de vivienda calificado a quien usted escoge para averiguar si la casa está en regla con los códigos de vivienda y si es verdad lo que promete el vendedor. Busque a un inspector que sea miembro de una asociación estatal o nacional que impone código de ética a sus miembros.

2. Haga que las promesas estén por escrito. Asegúrese de que cualquier promesa que le hace el vendedor, como reparaciones, estén escritas en el contrato.

3. Asegúrese que la información sobre usted es la verdad. Confirme que en su aplicación y otros documentos el vendedor o el prestamista no haya exagerado sus ingresos o sus pertenencias, o no haya escondido ninguna de sus deudas. El vendedor puede estar tratando de hacerlo calificar para un préstamo que es demasiado alto o que usted no va a poder pagar.

4. Llame a la sección de código de vivienda de su gobierno local para averiguar si hay alguna violación de código en la propiedad. En Baltimore el número es 410-396-4126.

¿Cree que ha sido engañado?

Si usted recientemente ha comprado una casa o ha entrado en un contrato para comprar una casa, y piensa que ha sido víctima de un engaño flipping, contacte la oficina del Attorney General's Consumer Protection División. Podemos tratar de resolver su disputa a través de mediación. Llame al 410-528-8662 o la línea gratuita 1888-743-0023.

Esta publicación fue traducida por la Oficina del Enlace Hispano del Alcalde, Baltimore, Maryland. Está también disponible en inglés.

Declaración del Vendedor / Seller's Statement

Para el Vendedor: El comprador le pide que complete esta declaración y la firme al final.

To the Seller: The buyer asks that you fill out this statement and sign it at the bottom.

La ley no requiere que llene y firme esta declaración. Puede ser requerido completar una declaración de Maryland Real Property Disclosure or Disclaimer sobre la Sección 10-702 del Artículo de Real Property del Código de Maryland.

You are not required by law to fill out and sign this statement. You may be required to complete a Maryland Real Property Disclosure or Disclaimer statement pursuant to Section 10-702 of the Real Property Article of the Maryland Code.

1. Dirección de la Propiedad:

Property address: _____

2. Nombre(s) legal(es) completo(s) de las personas en el título de la propiedad:

Full legal name(s) of all current title holders of property: _____

3. Nombre(s) legal(es) completo(s) del vendedor:

Full legal name(s) of the seller(s): _____

Si el vendedor no esta en el titulo, explique cual es su derecho para vender esta propiedad:

If seller is not the current title holder, explain what right the seller has to sell the property:

4. Nombre del agente de bienes raíces del vendedor:

Name of the seller's real estate agent and broker: _____

5. Fecha en que el dueño actual compro la propiedad:

Date current owner bought the property: _____

6. Cantidad que el dueño actual pago por la propiedad:

Amount current owner paid for the property: _____

7. Nombre del dueño anterior:

Name of prior owner(s) of property: _____

8. ¿Hay alguna violación del código de vivienda o de salud en la propiedad?

Are there any outstanding housing code or health code violations on the property? Sí/Yes No/No

Si la respuesta es Sí, liste las violaciones:

If yes, list the violations: _____

9. Liste las mayores reparaciones y renovaciones hechas desde que el dueño actual compró la casa y el costo de estas reparaciones:

List major repairs or renovations done since current owner bought house and the cost of these repairs:

Fecha / Date

Reparación / Item

Cantidad / Amount

10. Liste todas las reparaciones o renovaciones que el dueño está prometiendo hacer antes de vender la casa:

List all repairs or renovations the current owner is promising to make before selling the house:

11. Escriba la cantidad que el dueño actual pagó durante el último año calendario por:

State the amount the current owner paid during the last calendar year for:

Aceite / Oil: \$ _____

Gas: \$ _____

Electricidad / Electricity: \$ _____

Agua /alcantarillado / water/sewage: \$ _____

Impuestos de Propiedad / property taxes: \$ _____

Seguro de Vivienda / homeowner's insurance: \$ _____

Certifico bajo penalidad de perjurio que la información anterior es verdadera.

I hereby state under penalties of perjury that the above information is true to the best of my knowledge, information, and belief.

Firma / Signature

Fecha / Date

Nombre / Name

Dirección / Address

Teléfono / Phone

Si es una corporación u otra entidad:

If a corporation or other entity:

Name of corporation / entity: _____

Su nombre y título / Your name and title: _____

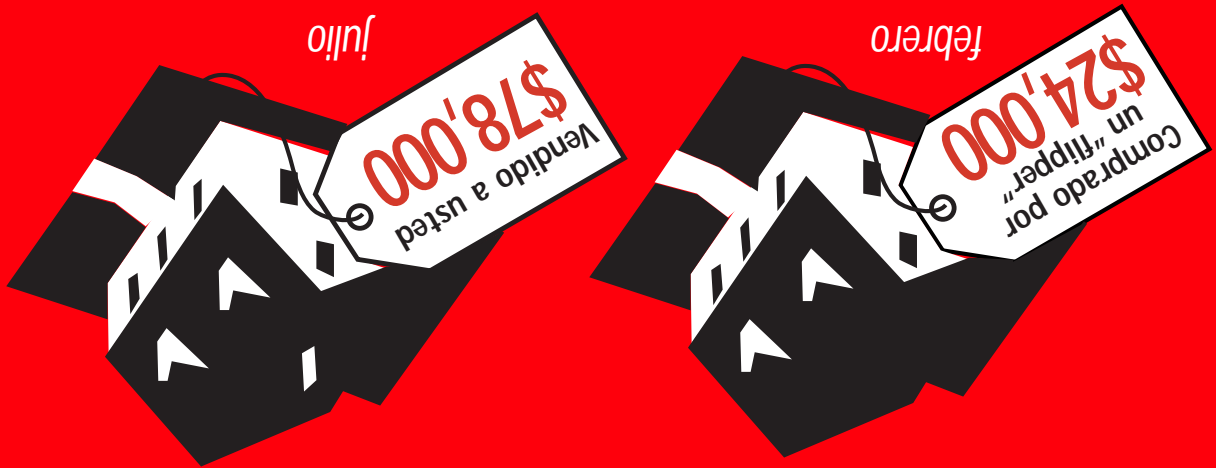
Dirección de la corporación / entidad:

Address of corporation/entity: _____

Teléfono / Phone: _____

Número de Identificación Federal: / Employer's Federal ID#: _____

Compradores de Casa: Cuidado con el Fraude "Flipping"



Oficina del Procurador General División de
Protección del Consumidor 200 St. Paul
Place Baltimore, MD 21202

Anthony G. Brown, Procurador General



ALERTA ESPECIAL